

# 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung

für den Bereich  
„Ortsteil Tegernbach“  
in der  
Gemeinde Mittelstetten



umfassend Teilflächen der Fl.Nr. 347/2  
Gemarkung Tegernbach

Planfertigerin: **stadtundland**  
Stadtplanung Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 11.04.2022  
Satzungsfassung vom: 04.09.2023  
(redaktionell geändert)

Die Gemeinde **Mittelstetten**

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sowie Abs. 5 u. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Tegernbach“ als

**Satzung :**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT****§ 1****Geltungsbereich**

- a)  Teilabschnitt der Geltungsbereichsgrenze der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 25.06.1993, der entfällt
-  Geltungsbereichsgrenze der 6. Erweiterung
- b) Die Geltungsbereichsgrenze der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Ortsteil Tegernbach“ i.d.F. vom 25.06.1993 wird entsprechend der Darstellung im beigefügten Lageplan vom 04.09.2023 erweitert:  
Die im Erweiterungsbereich liegende Außenbereichsfläche (Teilfläche der Fl.Nr. 347/2, rd. 1.120 m<sup>2</sup>) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- c) Der die Grenzen dieses Erweiterungsbereichs darstellende, beigefügte Lageplan (M 1 : 1000) vom 04.09.2023 ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung und tritt im Falle etwaiger Änderungen oder Aufhebungen von Flurnummern als zeichnerische Bestimmung der Geltungsbereichsgrenze an deren Stelle.
- d) Die Satzung ist in der Gemeindeverwaltung Mittelstetten, Schulstraße 9, 82293 Mittelstetten sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Augsburg Str. 12, 82291 Mammendorf niedergelegt und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

**§ 2****Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 dieser Satzung bezeichneten Geltungsbereichsgrenze ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

**§ 3****Ergänzung der Ortsabrundungssatzung**

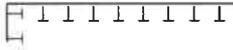
Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 25.06.1993 einschließlich Lageplan bezüglich der in § 1 genannten Grundstücksflächen ergänzt.

**§ 4****Überbaubare Grundstücksflächen und bauliche Gestaltung****Baugrenze**

Im Erweiterungsbereich ist nur eine gewerbliche Halle mit einer maximalen Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig. Als Dachform ist ein Satteldach (Dachneigung 15° bis 30°) sowie ein angelehntes Pultdach (Dachneigung 15° bis 20°) für einen Anbau zulässig.  
Die maximale Wandhöhe beträgt 5,20 m, gemessen von der ermittelten Oberkante des Belages Weiherweg (511,22 üNN) mittig im Bereich des Neubaus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

**§ 5****Grünordnung**

Ortsrandeingrünung - 4,0 m breit

**§ 6****Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft

Am nordwestlichen Rand des Erweiterungsbereichs wird eine Teilfläche von rd. 150 m<sup>2</sup> der Fl.Nr. 347/2, Gemarkung Tegernbach (Gemeinde Mittelstetten) zum Ausgleich des Eingriffs nachgewiesen.

Entwicklungsziel:

2-reihige Laubhecke mit Laubbäumen überstellt

- zweireihige Bepflanzung
- Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m
- heimische, standortgerechte Sträucher und Laubbäume
- Baumanteil 1. und 2. Ordnung mind. 5 - 10 %
- Vorlage eines Freiflächenplanes mit dem Bauantrag

Umsetzungsbeginn:

Die Ortsrandeingrünung ist im Jahr der Baufertigstellung des Gebäudes herzustellen.

**§ 7****Wasserwirtschaft**Grenze des faktischen Überschwemmungsgebietes  
„Am Burggraben“ (HQ 100) gemäß Gutachten des  
Ing. Büros EDR GmbH vom 21.06.2022

vorgesehene Anschüttung zum Hallenneubau

**§ 8****Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN****§ 1****Grundstücke und Gebäude**

347/2 T



Teilfläche der Flurstücksnummer; z.B. 347/2



bestehende Grundstücksgrenze



bestehende Hauptgebäude



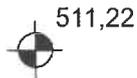
bestehende Nebengebäude



rückgebaute gewerbliche Halle



geplante Bebauung

Oberkante Belag Weiherweg (in Metern über Normal Null)  
im Bereich des geplanten Neubaus**§ 2****Grünordnung**

Bei Anpflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist auf eine hochwasserangepasste Umsetzung (z.B. hochstämmige Bäume, lockere Bepflanzung) zu achten. Die Vegetation darf künftig kein Fließhindernis darstellen.

Die Ortsrandeingrünung muss so gepflegt und gfls. zurückgeschnitten werden, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne erhebliche Einschränkungen gewährleistet bleibt.

**§ 3****Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. soweit wie möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m<sup>2</sup>. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden. Kann das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden, so ist eine gedrosselte Einleitung in den Burggraben möglich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Entwässerungspläne und eine Erklärung zur Niederschlagswasserableitung vorzulegen.

Der Anteil an versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

**§ 4****Wasserwirtschaft**

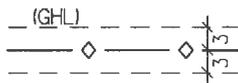
Das im Hinblick auf eine geplante Bebauung auf einer Teilfläche des Flurstücks 347/2, Gemarkung Tegernbach, erstellte Gutachten „Bau einer Gewerbehalle - Ermittlung des Überschwemmungsgebiets am Burggraben und hydraulischer Nachweis“ des Ing. Büros EDR GmbH vom 21.06.2022 ist zu beachten und kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Durch die Errichtung der geplanten Gewerbehalle werden keine negativen Beeinträchtigungen für bestehende ober- und unterstrom liegende Gebäude hervorgerufen.

2. Die Wasserspiegellagen des Burggrabens ändern sich nicht nennenswert durch den Bau der Gewerbehalle.
3. Das verdrängte Volumen durch den Neubau beträgt ca. 65 m<sup>3</sup>. Der Ausgleich des verloren gegangenen Retentionsraums soll oberstrom der Halle durch flächigen Abtrag (im benetzten Bereich) ausgeglichen werden.
4. Für den geplanten Bau der Gewerbehalle ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen, wobei den Planungen der ermittelte HQ100- Wasserspiegel zugrunde gelegt wird und darauf die Höhenkoten der kritischen Stellen (Türschwellen, Zufahrten, Brüstungshöhe der Fenster, Keller-Schächte, etc.) zuzüglich eines Sicherheitsmaßes ausgelegt werden (OKFFB EG (511,25 üNN) soll ca. 0,37 cm über der berechneten Wasserspiegellage (510,88 üNN) liegen).
5. Es wird auf hohe Grundwasserstände (gemäß Hinweiskarte) und die Notwendigkeit zur Grundwasserhaltung sowie die entsprechende Sicherung der Bauwerke hingewiesen.

### § 5

#### Energieversorgung



vorhandene unterirdische Gashochdruckleitung  
(Energienetze Bayern) mit beidseitigem 3,0 m Schutzstreifen

Die auf dem Flurstück 347/2 verlaufende Gashochdruckleitung ist zu dulden. Diese Fläche einschließlich dem beidseitigen Schutzstreifen von 3,0 m darf nicht überbaut werden.

### § 6

#### Immissionsschutz

Für die geplante gewerbliche Halle wird eine schalltechnische Untersuchung zusammen mit dem Bauantrag vorgelegt.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer des Grundstücks im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### § 7

#### Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Mittelstetten, den 23. Okt. 2023 Utting, den 05.10.2023

.....  
 Erster Bürgermeister Franz Ostermeier  
 Planfertigerin - Büro stadtlundland  
 Silke Drexler



**C. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Gemeinde Mittelstetten hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.12.2021 und ergänztem Beschluss vom 11.04.2022 beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Bereich durch die vorliegende 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu ergänzen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 11.04.2022 wurde vom 11.04.2023 mit 26.05.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 11.04.2023 mit 26.05.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB beteiligt.
3. Die Gemeinde Mittelstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.09.2023 die 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Ortsteil Tegernbach“ in der Fassung vom 04.09.2023 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Mittelstetten, den **25. Okt. 2023**

*VA*

.....  
Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Mittelstetten über die 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurde am **24. Okt. 2023** ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).  
Die Ortsabrundungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

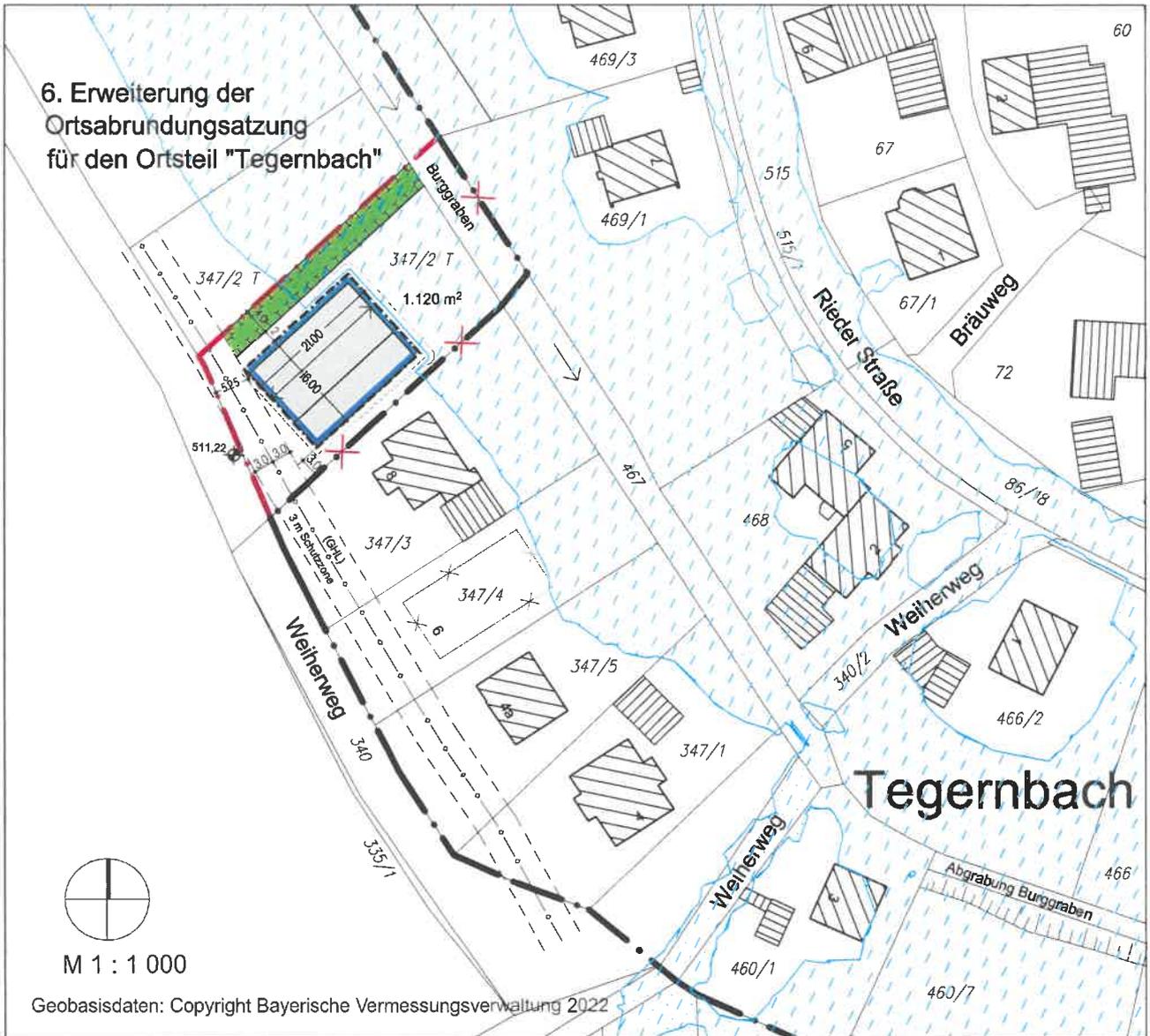


(Siegel)

Mittelstetten, den **25. Okt. 2023**

*VA*

.....  
Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister



Planfertiger: **stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Uting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722  
Mobil 9172 139 5372  
silke@stadtundland.de  
www.stadtundland.de/bayern

Ausgefertigt: **23. Okt. 2023**  
Mittelstetten, den .....

*[Signature]*  
.....  
**Franz Ostermeier**  
Erster Bürgermeister



## GEMEINDE MITTELSTETTEN



6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Ortsteil Tegernbach“

**D: LAGEPLAN ZUR FESTLEGUNG DER EINBEZOGENEN FLÄCHEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS**

Satzungsfassung vom: 04.09.2023

## GEMEINDE MITTELSTETTEN



### E. BEGRÜNDUNG zur

### 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich "Ortsteil Tegernbach"

Satzungsfassung vom: 04.09.2023

VORABZUG

Planfertiger:

**stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

#### 1. Anlass und geplante Nutzungen

Mit Schreiben vom 14.10.2021 beantragte die ortsansässige Firma Aeditec, die bestehende gewerbliche Lagerhalle auf dem Flurstück 347/4 (Gemarkung Tegernbach) künftig auf dem Flurstück 347/2 (Gemarkung Tegernbach) errichten zu dürfen. Hintergrund für diesen Antrag sind geänderte Eigentumsverhältnisse am Flurstück 347/4. Ohne das Lagergebäude kann der Gewerbebetrieb nicht fortbestehen.

Die gegenständliche Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand, außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1981 bzw. der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung aus dem Jahre 1993, im Ortsteil Tegernbach.

Das Grundstück grenzt nordwestlich an den im Zusammenhang bebauten Bereich an. Es befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Das Grundstück kann von Südwesten über den bestehenden Weiherweg erschlossen werden. Der als Ortsstraße gewidmete Weiherweg endet an der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 347/3 (Gemarkung Tegernbach). Der weitere Wegverlauf ist als öffentlicher Feld- und Waldweg (Westlicher Burggrabenweg) gewidmet. Der Ausbau des Weiherwegs erstreckt sich jedoch um ca. 10 m über die gewidmete Ortsstraße hinaus in den Feldweg hinein. Zur geordneten wegemäßigen Erschließung ist die Widmung entsprechend der gegenständlichen 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung anzupassen.

Entlang des Weiherwegs verläuft im Erweiterungsbereich (Teilfläche des Flurstücks 347/2) eine Gashochdruckleitung der Energienetze Bayern, deren beidseitiger 3 m Schutzbereich von Überbauungen freizuhalten ist.

Der nördliche Teil des Erweiterungsbereichs liegt in einem faktischen Überschwemmungsgebiet des Burggrabens, der von Nord nach Süd fließt. Für die bestehende Gewerbehalle auf Flurstück 347/4 wurde mit Bescheid des Landratsamtes FFB vom 11.03.1991 eine Hochwasserfreilegung planfestgestellt.

Das geplante Bauvorhaben ist weder durch eine gemeindliche Schmutz- bzw. Regenwasserentsorgungsleitung, noch durch eine Wasserversorgungsleitung des Wasserverschwendungsverbandes der Adelburggruppe erschlossen.

Für die nötigen Leitungsverlängerungen sind Sondervereinbarungen mit dem Bauwerber bezüglich einer Kostenübernahme abzuschließen.

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, daher ist bei Eingriffen in den Boden (Baugrube, Keller) eine Grundwasserabsenkung durch Bauwasserhaltung erforderlich. Für den geplanten Bau einer Gewerbehalle ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen.

Der Gemeinderat beschloss am 06.12.2021, bzw. durch ergänzten Beschluss am 11.04.2022, im Rahmen einer 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Ortsteil Tegernbach“, gewerblich nutzbare Flächen als Ersatz für die rückgebaute Lagerhalle zu schaffen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Mittelstetten verfügt als Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf über einen Flächennutzungsplan, worin das gegenständliche Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Das Änderungsgebiet entwickelt sich folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan stellt jedoch die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht in Frage, da es sich lediglich um ein Grundstück handelt, was nicht von erheblichem Gewicht im Verhältnis zum gesamten Ortsteil ist. Zudem erfolgt im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung der unterschiedlichen Flächen. Aus diesem Grund wird keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

## **3. Planungsziele**

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt mit der vorliegenden 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Tegernbach“, die Neuerrichtung einer rückgebauten gewerblichen Halle und somit den Verbleib der ortsansässigen Firma im Ortsteil Tegernbach zu ermöglichen.

Die im o.g. Erweiterungsbereich liegenden „Flächen für die Landwirtschaft“ (Teilflächen der Fl.Nr. 347/2, Gemarkung Tegernbach) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Tegernbach einbezogen und die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird ergänzt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereichs der geänderten Ortsabrundungssatzung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB (im Zusammenspiel mit der vorliegenden Satzung) zu beurteilen.

Die Erweiterungsfläche ist durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Sie grenzt unmittelbar an den bisherigen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung bzw. an die bestehende Bebauung an.

Zur harmonischen Einbindung in den westlichen Landschaftsraum sowie zum Ausgleich der geplanten Versiegelungen wird eine 4 m breite Randeingrünung aus Hecken und Bäumen festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen (mit der dargestellten max. zulässigen Grundfläche von 300 m<sup>2</sup>) mit ortsüblichen Dachformen (Satteldach bzw. angelehntes Pultdach) und einer zulässigen Wandhöhe von max. 5,20 m gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Da die geplante Neuerrichtung der Gewerbehalle in das Überschwemmungsgebiet des nord-östlich fließenden Burggrabens hineinragt, wird mittels eines hydraulischen Gutachtens nachgewiesen, dass durch das Bauvorhaben keine negativen Beeinträchtigungen für bestehende Gebäude hervorgerufen werden.

#### 4. Hochwasserschutz

Durch den Ortsteil Tegernbach fließt der Burggraben, ein Gewässer III. Ordnung, von Nordwest nach Südost. Der geplante Erweiterungsbereich der Ortsabrundungssatzung wird zu großen Teilen überschwemmt. Er liegt im Abflussbereich eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100). Der Erweiterungsbereich wird über den Weiherweg erschlossen, der über einen bestehenden Durchlass über den Burggraben geführt wird.

Da dieser Durchlass maßgeblichen Einfluss auf die Wasserspiegellagen des Burggrabens hat, wurde er im aktuellen hydraulischen Berechnungsmodell entsprechend berücksichtigt. Als Grundlage für die hydraulischen Berechnungen wird ein im Jahr 2016 durch die EDR GmbH (EDR) erstelltes Berechnungsmodell verwendet, das aufgrund der vorliegenden Planung aktualisiert wurde.

Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde das Landratsamt (Referat Wasserrecht) und das Wasserwirtschaftsamt München um eine wasserrechtliche Prüfung / Stellungnahme durch die VG Mammendorf gebeten. Folgende Aussagen wurden getätigt:

- Große Teile des Erweiterungsbereichs liegen im faktischen Überschwemmungsgebiet „Am Burggraben“ in Tegernbach. Das im Jahr 1987 eingeleitete Verfahren zur Festsetzung eines formellen Überschwemmungsgebietes wurde nicht abgeschlossen. Die wasserrechtlichen Verbote bzgl. Bauen in Überschwemmungsgebieten sind deshalb nicht einschlägig, eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht des Vorhabens ist nicht gegeben.
- Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist bei der 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung der Hochwasserschutz zu beachten.
- Da weite Teile des Erweiterungsbereichs bei einem HQ 100 überschwemmt werden und im Abflussbereich liegen, wird eine Bebauung kritisch gesehen.
- Der Gemeinde Mittelstetten wird für weitere Bauungen und Ortsentwicklungen in Tegernbach sehr empfohlen, eine einheitliche und durchgehende Überschwemmungsgebietsermittlung für den Burggraben und eine Festsetzung zu beauftragen (Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement). Auf bestehende Zuschussmöglichkeiten durch das Wasserwirtschaftsamt München wird verwiesen (75% förderfähig). Neben der Ermittlung von Überschwemmungsgebieten wird dann auch die Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen betrachtet.

Zum Hochwasserschutz der neuerrichteten Gewerbehalle wurde ein Gutachten durch das Ing. Büro EDR GmbH am 21.06.2022 erstellt („Bau einer Gewerbehalle - Ermittlung des Überschwemmungsgebiets am Burggraben und hydraulischer Nachweis“). Folgende Ergebnisse wurden formuliert und sind zu beachten:

- Durch die Errichtung der geplanten Gewerbehalle werden keine negativen Beeinträchtigungen für bestehende ober- und unterstrom liegende Gebäude hervorgerufen.
- Die Wasserspiegellagen des Burggrabens ändern sich nicht nennenswert durch den Bau der Gewerbehalle.
- Zur Errichtung der Gewerbehalle wird eine Anschüttung hergestellt, sodass das Gebäude über dem möglichen Überschwemmungsbereich liegt.
- Das durch die Baumaßnahme verdrängte Volumen beträgt lediglich ca. 65 m<sup>3</sup>. Der Ausgleich des verloren gegangenen Retentionsraumes soll oberstrom der Halle durch flächigen Abtrag (im benetzten Bereich) ausgeglichen werden. Im Hinblick auf bestehenden Bewuchs sind Abtragungen direkt am Bachufer nicht vorgesehen, um die eigenständige ökologische Entwicklung im Uferbereich nicht zu behindern. Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt muss der Ausgleich des Retentionsraumes nicht in der hydraulischen Modellierung erfasst werden.

- Für den geplanten Bau der Gewerbehalle ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen, wobei den Planungen der ermittelte HQ100- Wasserspiegel zugrunde gelegt wird und darauf die Höhenkoten der kritischen Stellen (Türschwelle, Zufahrten, Brüstungshöhe der Fenster, Keller-Schächte, etc.) zuzüglich eines Sicherheitsmaßes ausgelegt werden. (OKFFB EG (511,25 üNN) soll ca. 0,37 cm über der berechneten Wasserspiegellage (510,88 üNN) liegen)

Entsprechend einer schriftlichen Erklärung des Grundeigentümers vom 01.09.2023 ist für die geplante Lagerhalle kein Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Mittelstetten nötig. Zudem wurde vom Grundeigentümer erklärt, dass für den Fall eines künftigen Anschlusswunsches die Kosten für eine Verlängerung des Mischwasserkanals im Weiherweg übernommen werden und hierfür ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde unterzeichnet wird.

## **5. Niederschlagswasser**

Der Umgang mit Niederschlagswasser ist entsprechend den Hinweisen in § 2 geregelt. Es soll auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden, soweit wie möglich versickert bzw. gedrosselt in den Burggraben eingeleitet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Entwässerungspläne und eine Erklärung zur Niederschlagswasserableitung vorzulegen.

## **6. Immissionsschutz**

Die schalltechnische Verträglichkeit der bestehenden Lagerhalle (Fl.Nr. 347/4) wurde durch eine schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Baugenehmigung bestätigt (Ing. Büro Greiner vom 14.12.2013 – Bericht-Nr. 212152/1). Für die geplante Halle wird eine schalltechnische Untersuchung zusammen mit dem Bauantrag vorgelegt. Somit wird die Verträglichkeit im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und sichergestellt.

Die an den Änderungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden auch künftig intensiv bewirtschaftet. Auf die geplante Bebauung können daher Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft einwirken (u.a. Viehtrieb bzw. Betrieb von landwirtschaftlichen Maschinen), die gemäß § 906 BGB hingenommen werden müssen.

## **7. Grünordnung**

Zur harmonischen Einbindung des geplanten Baukörpers in den angrenzenden Landschaftsraum sowie zum Ausgleich des Eingriffs wird eine 4,0 m breite Ortsrandeingrünung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen in der vorliegenden 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung festgesetzt. Zur Verbesserung der Lebensräume dürfen nur standortgerechte, heimische Laubgehölze verwendet werden.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist auf eine hochwasserangepasste Umsetzung (z.B. hochstämmige Bäume, lockere Bepflanzung) zu achten. Die Vegetation darf künftig kein Fließhindernis darstellen.

Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird darauf hingewiesen, dass die Ortsrandeingrünung so gepflegt und gfls. zurückgeschnitten werden muss, dass eine ordentliche Bewirtschaftung ohne erhebliche Einschränkungen gewährleistet wird.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände von Bäumen angrenzend zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (Art. 47 bzw. 48 AGBGB - Stamm-Abstand von 4,0 m) können im gegenständlichen Bereich unterschritten werden, da keine Ertragsminderung durch eine Verschattung von mehr als 20 % zu erwarten ist. Dies ist lt. einschlägiger Entscheidung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes nicht als erheblicher Nachteil anzusehen und

muss deshalb in Kauf genommen werden. Das nordwestlich angrenzende landwirtschaftliche Flurstück 347, Gemarkung Tegernbach, hat eine Größe von 7.180 m<sup>2</sup> und kann durch die geplante Randeingrünung lediglich auf eine Länge von rd. 38 m verschattet werden. Folglich wird eine etwaige Ertragsminderung unter 20 % liegen und ein Grenzabstand von 2 m (ab Stamm-Mitte am Bodenaustritt) ist vertretbar.

#### 8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen der vorliegenden Erweiterung der Ortsabrundungssatzung werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Schaffung von zusätzlichem Baurecht vorbereitet (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, diese Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die festgesetzte Ortsrandeingrünung als Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch textliche Festsetzung in § 6, und zeichnerisch in Verbindung mit dem dazugehörigen Plan, die erforderliche Ausgleichsfläche in Form einer Ortsrandeingrünung festgesetzt (4,0 m breit, ca. 150 m<sup>2</sup>). Als Entwicklungsziel soll eine 2-reihige Laubhecke, überstellt mit Laubbäumen, angelegt werden. Es dürfen nur standortgerechte, heimische Laubgehölze hierfür verwendet werden. Ein Pflanzraster sowie der Baumanteil werden textlich festgesetzt. Somit werden auf Fl.-Nr. 347/2 (Gemarkung Tegernbach) in der Gemeinde Mittelstetten die erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen.

#### 9. Verfahren

Durch die vorliegende Ortsabrundungssatzung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, daher wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an.

Mittelstetten, den 23. Okt. 2023



.....  
Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister

